

SÍGUENOS EN @GrantThorntonSp  

Tokenizar el sector inmobiliario permitirá democratizar las inversiones y dinamizar el sector

Grant Thornton apunta a que la tokenización de activos inmobiliarios será la próxima tendencia de inversión imparable

Marcos Carrera, Grant Thornton: “La tokenización tiene como principales beneficios acceder a un mercado regulado con seguridad jurídica, trazabilidad y transparencia gracias al Blockchain”.

La aceleración en la introducción de reglamentos en España que regulan el sector de los criptoactivos supone la apertura de un nuevo mercado con múltiples oportunidades para el inversor



En la foto, de izquierda a derecha: Alfonso Muñoz, senior advisor de Grant Thornton; David Calzada, socio director de Auditoría en la oficina de Madrid y experto en Real Estate; Jesús González, director gerente de BME Growth; Javier Basagoiti, presidente de Asocimi y Marcos Carrera, director del Blockchain y CryptoLab de Grant Thornton.

5 de octubre 2022

Tokenizar los derechos económicos de una propiedad inmobiliaria permite construir un modelo mucho más ágil que ofrece nuevas oportunidades de inversión a partir de la

www.grantthornton.es

SÍGUENOS EN @GrantThorntonSp  

creación de instrumentos financieros digitales intercambiables. Según **Marcos Carrera, Co-Director del Blockchain y Crypto Lab de Grant Thornton**, el sector se encuentra ante un momento de gran oportunidad: “Hay que aprovechar el momento. Tokenizar no es solo una vía alternativa para encontrar financiación, sino que supone crear un nuevo instrumento financiero digital. En nuestro laboratorio Crypto llevamos 7 años trabajando y hemos realizado 27 proyectos de alto impacto, tanto en el ámbito de startups como con áreas corporate con vínculo con 15 países”, explicó.

Esta ha sido una de las principales conclusiones alcanzadas en el foro “Tokenización de activos inmobiliarios”, que ha organizado Grant Thornton en colaboración con BME y ASOCIMI, y en la que expertos en blockchain y criptoactivos se han dado cita.

El evento ha contado con la presencia de **Jesús González, Director Gerente de BME Growth; Javier Basagoiti, Presidente de ASOCIMI y David Calzada Criado, Socio director de auditoría de la oficina de Madrid y especialista en Real Estate**, que han sido los encargados de su apertura. **Javier Basagoiti** ha hecho hincapié en la voluntad de ASOCIMI de invertir en patrimonios financieros y elaborar un reglamento de la ley de SOCIMIS. **Jesús González**, por su parte, ha puesto el foco en la innovación que supone la tokenización y la participación de BME en el sandbox con un market place para activos digitales. David Calzada ha hecho hincapié en la revolución que el blockchain puede causar sobre la industria del Real Estate y construcción y en el largo trayecto que hay por recorrer en relación con esta tecnología que lleva ya años entre nosotros pero que no deja de ser incipiente por las posibilidades que puede llegar a tener y que todavía desconocemos.

Las múltiples aplicaciones que tiene la tecnología de blockchain a través de la creación de un registro distribuido, automatizado y compartido a todos los participantes es la base de la tokenización de activos. Tal y como ha recordado **Alfredo Muñoz, Legal Advisor del Crypto Lab de Grant Thornton**, la tokenización se podría definir como “la representación de un valor o un derecho que se puede incorporar a una blockchain, como registro DLT. Sin intermediarios, con mercados abiertos todos los días del año a cualquier hora, lo que democratiza las inversiones y puede acelerar las transacciones, tanto en el sector inmobiliario como en cualquier otro. Un ejemplo de tokenización puede ser el dinero fiat. La Unión Europea está actualmente estudiando la emisión del euro digital, respaldado por el Banco Central Europeo”.

Esta mayor eficiencia de las operaciones viene establecida a través de los Smart Contracts, códigos autoejecutables que permiten automatizar la gestión de las inversiones y programar las operaciones. Para **Alfredo Muñoz**, “Es una auténtica disrupción, ya que permite crear prestaciones autoejecutables. Las transacciones en

SÍGUENOS EN @GrantThorntonSp  

mercados financieros son un ejemplo de cómo pueden ayudar a transformar la economía tradicional”.

En el sector inmobiliario, la regulación de la tokenización de las inversiones inmobiliarias era inexistente hasta el año 2020. Desde entonces han ido apareciendo propuestas de reglamentos europeos innovadores y disruptivos como MiCA, que sirve como paso inicial para la regulación de los criptoactivos y que está pendiente de aprobación. Asimismo, ya está en vigor el Reglamento UE 2022/858 que, durante tres años, servirá como prueba piloto en la que poder tokenizar acciones, deuda y participaciones de instituciones de inversión colectiva y que, de tener éxito, constiuirá las bases para cambiar el mercado en su totalidad. En este sentido, **Alfredo Muñoz** ha aclarado que aún no es posible tokenizar activos inmobiliarios registrados o cualquier acción de una compañía. “Para llevarlo a cabo, es necesario modificar la regulación, algo que habilitará, para las acciones, a partir del 23 de marzo de 2023, el Reglamento UE referido y el Proyecto de ley de Mercados de Valores, que está tramitándose en el Congreso”.

Esta tendencia de la tokenización de los activos inmobiliarios va más allá de encontrar una vía alternativa de financiación. Tal y como afirma **Marcos Carrera**, “los beneficios de la tokenización de un activo incluyen la introducción en un mercado regulado con seguridad jurídica, la trazabilidad y la transparencia que aporta la tecnología blockchain o la programación de los flujos de valor con rendimientos automatizados. Como cualquier elemento digital conllevan una serie de riesgos tecnológicos, que se pueden prevenir aumentando las garantías y vigilando los Smart contracts, revisando las cuentas y balances a través de una labor de auditoría o llevando en paralelo a nivel tecnológico llevar a cabo acciones de control anti-hackeo”.

Creación de valor y nuevos modelos de negocio a partir de la tokenización

Expertos y empresarios de esta nueva área han puesto en común en una mesa redonda algunas de las oportunidades que ofrece la tokenización al sector inmobiliario y a otras áreas económicas. Ha sido el caso de **Onyze**, cuyo COO, **Álvaro Alcañiz** ha puesto de relieve la importancia del modelo de negocio de su empresa: “Somos custodios de activos digitales de nueva generación. Nos encargamos de permitir que cualquier proyecto de tokenización pueda crear wallets con las que desarrollar su modelo de negocio. Actualmente trabajamos con empresas del sector financiero, de la industria turística, de entretenimiento...”.

En el sector inmobiliario, una de las empresas pioneras en la tokenización de contratos de alquiler es **Nash21**. Para **Gabriela Roberto**, **Founder de la compañía**, la importancia de su modelo se basa en la democratización de las inversiones digitales en

SÍGUENOS EN @GrantThorntonSp  

el sector. “Brindamos la tecnología para que los contratos de alquiler los podamos convertir en NFT y damos la posibilidad de que se puedan transaccionar en nuestro Marketplace”.

Para **Álvaro Fernández, Socio de Auditoría del sector financiero de Grant Thornton**, existe un gran apetito inversor por parte del mercado que vería interesante acceder a inversiones alternativas a la renta variable, capitaneada actualmente por el capital riesgo y los fondos de inversión. “En este sentido, la tokenización puede ser ese nuevo nicho de inversión, en el que, además, existen garantías y controles para el proceso de inversión.

Fernando Valero, Socio de Consultoría de Negocio e Innovación de Grant Thornton, especialista en Infraestructuras, Construcción y Real Estate de Grant Thornton, ha sido el encargado de cerrar el evento, haciendo hincapié en la oportunidad que supone entrar en estos momentos en el mercado. “Hay cada vez más players, que ven cómo tokenizar y utilizar blockachain abre un abanico de opciones creativas para entrar en nuevos mercados que funcionan de forma parecida al nuestro. Los modelos de negocio en el metaverso son ejemplo de ello. Nuestro negocio tiene crecimiento y unas perspectivas muy buenas que se pueden consolidar y acelerar con instrumentos como la tokenización”.

Sobre Grant Thornton

Grant Thornton es una Firma de servicios de auditoría, consultoría y asesoramiento fiscal, legal y financiero. Pertenece a una de las organizaciones mundiales líderes en servicios profesionales, Grant Thornton Internacional, con 62.000 profesionales presentes en más de 140 países. En España cuenta con un equipo de más de 800 profesionales multidisciplinar, transversal, con experiencia y visión empresarial, que da servicio a más de 3.500 clientes en 11 oficinas repartidas por el territorio nacional: Madrid, Barcelona, Bilbao, Castellón, Las Palmas, Málaga, Murcia, Pamplona, Valencia, Vigo y Zaragoza.

Para ampliar información o hablar con profesionales de Grant Thornton, no dudes en llamarnos:

SÍGUENOS EN @GrantThorntonSp  

**DEPARTAMENTO COMUNICACIÓN
GRANT THORNTON**

POLICARPO AROCA

Director de Comunicación y Marketing

T 91 576 39 99

M 650 71 31 21

Policarpo.aroca@es.gt.com

VICTOR VARONA

Técnico de Comunicación

T 91 576 39 99

M 669 44 46 01

Victor.varona@es.gt.com

ROMAN

GINÉS CAÑABATE

T 91 591 55 00

M 649 21 44 70

g.canabate@romanrm.com

DIEGO CHECA

T 91 591 55 00

M 602 25 39 87

d.checa@romanrm.com